

Département du Loiret

Commune de Pithiviers



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
Adaptations règlementaires diverses

Auto-évaluation

Rappel du contexte

Contexte réglementaire

La commune Pithiviers, membre de la Communauté de Communes du Pithiverais (CCDP), est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2022 (ayant seulement fait l'objet d'une mise à jour depuis son approbation). Par arrêté du Maire de Pithiviers, date du 1^{er} septembre 2025, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été engagée afin de procéder à divers ajustements des pièces réglementaires du document d'urbanisme. L'arrêté précise que la procédure doit permettre d'effectuer les modifications suivantes :

- Correction d'une erreur matérielle relative à la surface du secteur et adaptation des orientations programmatiques relatives à la production de logements dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de « Croix Falaise » ;
- Modification des modalités d'aménagement de l'OAP secteur « Bardy et vallée de Madame Lepape » afin d'en faciliter le phasage ;
- Correction d'une erreur matérielle du schéma de principe dans l'OAP du secteur « Faubourg de Paris » ;
- Modification du règlement écrit sur le secteur UD afin de faciliter l'implantation d'un foyer de logements ;
- Correction d'une erreur matérielle relative à l'intitulé de l'emplacement réservé n°16 ;
- Harmonisation de la présentation des articles U1, A1 et N1 du règlement écrit pour les destinations admises dans ces secteurs ;
- Correction d'erreurs matérielles relatives à des mentions inutiles figurant aux articles 1AU 4.4 et A 4.4 ;
- Actualisation de l'article 2.2 des dispositions générales du règlement pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires ;
- Correction d'une erreur matérielle relative à la géométrie de l'emplacement réservé n°10 ;
- Ajouter des informations graphiques relatives à l'application des dispositions prévues aux articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Le présent projet de modification simplifiée n°1 s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Depuis le 1^{er} septembre 2025, la compétence « document d'urbanisme » relève de la CCDP, qui poursuit ainsi la procédure de modification simplifiée n°1.

La procédure est soumise à un examen au cas par cas *ad hoc*. Il revient donc à la personne publique responsable d'envoyer, à l'appui de sa demande auprès de l'Autorité environnementale, un dossier et un formulaire spécifique (art. R.104-34 du Code de l'Urbanisme).

Objet de la procédure et pièces du document d'urbanisme modifiées

Dans le cadre de cette procédure, les trois pièces règlementaires du PLU de Pithiviers sont modifiées. Cela concerne :

- Le plan de zonage, dans le cadre des ajustements apportés aux emplacements réservés et du report des marges de recul des routes classées à grande circulation ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et plus spécialement les OAP suivantes : Croix Falaise, Bardy et vallée de Madame Lepape, Faubourg de Paris, et Montgrippet ;
- Le règlement écrit, avec des ajustements ponctuels pour les zones UD, UI, 1AU, A et N.

L'ensemble des modifications apportées au document est détaillé au sein de la notice explicative de la modification simplifiée n°1.

Le rapport de présentation du PLU n'est quant à lui pas modifié mais complété par la notice explicative.

Cette procédure :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD ;
- Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Auto-évaluation

Enjeux et principales incidences concernant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Aucun espace n'est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU. La consommation d'ENAF n'est donc pas augmentée. Certaines modifications, à l'image des ajustements apportés aux règles liées aux extensions des constructions à usage d'habitat en zones A et N permettent par ailleurs de préserver d'avantage ces secteurs du territoire, en limitant autant que possible le mitage urbain. **La procédure n'a donc pas d'incidence notable sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.**

Enjeux et principales incidences concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

Les ajustements apportés au PLU de Pithiviers n'impactent pas les secteurs du territoire reconnus pour leur richesse du point de vue de la biodiversité, en particulier la vallée de l'Oeuf. Pour

mémoire, aucun site Natura 2000 ou périmètre de ZNIEFF n'est recensé sur la commune de Pithiviers. **Ainsi, les incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques sont nulles.**

Enjeux et principales incidences concernant la préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel

Une large partie du tissu bâti de Pithiviers est inscrite dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Ce document garantit ainsi la préservation des caractéristiques paysagères, architecturales et patrimoniales du territoire, qui ne sont pas remises en cause par les ajustements apportés au PLU. Ces ajustements visent, pour mémoire, essentiellement à faciliter la compréhension du document (ex : dans le règlement écrit, suppression des mentions faites à un nuancier inexistant en annexe du PLU pour plus de cohérence) et à l'adapter aux évolutions récentes des projets et du territoire. **La modification simplifiée n°1 du PLU n'a donc pas d'incidences majeures sur le paysage, le patrimoine naturel et culturel de la commune.**

Enjeux et principales incidences concernant les risques et les nuisances

La commune de Pithiviers est exposée à plusieurs risques naturels (inondation par remontée de nappe, retrait et gonflement des argiles) et technologiques (PPRT, sites et sols pollués, transport de matières dangereuses). Les enjeux associés à ces risques ont d'ores et déjà été pris en compte lors de la révision du PLU et ne sont pas remis en cause par les ajustements apportés dans le cadre de cette modification simplifiée n°1. Peuvent être soulignés les points suivants :

- Le report des marges d'inconstructibilité des routes à grande circulation sur le plan de zonage permet de garantir la sécurité à fois des riverains mais aussi des usagers de ces voies, sur lesquelles des transports de matières dangereuses peuvent être organisés par exemple.
- L'OAP Montgrippet correspond au Secteur d'Information des Sols (SIS) mais les modifications apportées sont sans incidence au regard du risque de pollution identifié sur ce site.

La modification simplifiée n°1 n'est donc pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques connus sur la commune.

Conclusion

En conclusion, la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Pithiviers, qui conduit à divers ajustements ponctuels du document d'urbanisme, n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'Environnement. Ainsi, au regard des éléments présentés ci-avant, il semble que les impacts sur l'Environnement soient étudiés, justifiés et proportionnés aux besoins exprimés par la collectivité. Autrement dit, **la modification simplifiée n°1 du PLU de Pithiviers ne semble pas nécessiter la réalisation d'une évaluation environnementale**, au regard des éléments présentés au sein de cette auto-évaluation et du formulaire d'examen au cas par cas, joint au présent dossier.